□□□□□□□□

Office of The Ombudsman, Hong Kong

□□□□□□

Direct Investigation Report

□□□□□□□□□□
□□□□□□□□□□□□□□□□

Government’s handling of misconnection of private building sewers to stormwater collection system

□□□□□□□2021□3□26□

Completion Date: 26 March 2021

□□□□□□□2021□3□29□

Announcement Date: 29 March 2021

[illegible]
[illegible] **www.ombudsman.hk** [illegible]
[illegible]

This report is published in Chinese and supplemented by
an Executive Summary in Chinese and English.
This report is also available on our website at
www.ombudsman.hk.
English version of the report will be uploaded soon.

□□

□□□□	□□
□□	
1 □□	
□□	**1.1**
□□□□□□□	**1.2 – 1.4**
2 □□□□□□□□□□	**2.1**
□□□□	**2.2 – 2.10**
□□□□□	**2.11 – 2.20**
3 □□□□	**3.1**
□□□	**3.2 – 3.4**
□□□	**3.5 – 3.16**
4 □□□□□□□□□	**4.1**
□□□□□□□□□	**4.2 – 4.4**
□□□□□	**4.5 – 4.7**
□□□□□□□	**4.8 – 4.9**
5 □□□□□□□□	
□□	**5.1 – 5.2**
□□□	**5.3 – 5.9**
□□□	**5.10 – 5.17**
□□□□	**5.18**
□□	**5.19**
□□	**5.20**
□□	
□□□□□□□□□□□□□□□□□	
□□□□□□□□□□□□□□□	

政府對私人樓宇污水渠錯誤接駁至雨水收集系統問題的處理
主動調查報告摘要

引言

根據環境保護署（「環保署」）提供的資料，影響本港沿岸水質的主要污染源之一，是樓宇的污
水渠錯誤接駁至樓宇或公用雨水渠排水系統（下稱「駁錯渠」），以致未經處理的污水直接流入大海，造成污染及臭味問題。環保署估計，由駁錯渠引致的污染排放量，約佔全港近岸水域總污染排放量的30%。

2. 就駁錯渠個案，環保署及屋宇署分別按《水污染管制條例》及《建築物條例》展開調查，並在有
需要時提出檢控；渠務署則擔當支援角色，不時就環保署和屋宇署的調查提供協助。

3. 申訴專員展開了主動調查，審研環保署、屋宇署及渠務署處理駁錯渠個案的情況，並從查找源頭、
追究責任和落實紓緩措施三方面，分析他們的工作成效。

4. 綜合調查所得，本署認為渠務署在查找和轉介駁錯渠個案，以及在實施紓緩措施方面，表現恰如
其份。本署對環保署及屋宇署就駁錯渠個案的處理，有以下評論：

環保署

(I) 應盡力蒐證及執法

5. 根據《水污染管制條例》，環保署須提出證據證明住戶或佔用人將污水排放至雨水收集系統，方
能將之入罪。環保署人員須進入可疑單位當場查證住所內有污水正在排放，及即時抽取污水樣本進行化驗，並即時進行色水測試以確定排放源頭和最終排放點的關係。然而，有關人士只要在該署人員進入住所時暫停使用相關設施，該署便不可能成功抽取樣本，並根據《水污染管制條例》作出跟進行動。本署認同，環保署在執行《水污染管制條例》上有實際困難。然而，即使如此，該署亦應盡最大努力，在現行制度和條件下，為減少污水流入近岸造成污染，盡可能按《水污染管制條例》對違法者執法。

6. 就入屋蒐證方面，環保署表示，本港樓宇渠管錯綜複雜，在缺乏管道圖則而單憑觀察樓宇外牆的
排水管，往往未能確定污染源或渠管錯駁位置，因此亦難以達致申請進入處所手令（「入屋令」）的要求。再者，按過往經驗，不論是在獲得住戶同意或在有入屋令的情況下進入住所調查，能成功蒐證的機會不高。故此，如非必要，該署一般不會向法庭申請入屋令。本署對環保署就申請入屋令的舉證要求的理解有保留。

7. 本署認為，若某住戶駁錯渠的情況可在住所外圍觀察得到，則該住戶極有可能不斷將污水排放至
事涉大廈雨水井。假如環保署在事涉大廈外牆發現駁錯渠，並在大廈雨水井收集到污水，有關證據雖然未必可

達致入罪的舉證門檻，但亦可能作為向法庭申請入屋令的表證，以作進一步調查。就此，本署認為，環保署應徵詢律政司的意見，探討該署憑藉環境證據申請入屋令的可行性，以盡力在現時的法律框架下，就懷疑因駁錯渠而產生的非法排放污水個案作出更深入的調查及蒐證。

8. 據本署理解，駁錯渠所涉及的僭建物，屬須予以取締類別的僭建物，而根據《建築物條例》，屋
宇署有法定權力進入有關處所，以確定該條例的條文是否獲得遵從。若有關處所的佔用人不合作或拒絕讓該署人員進入處所調查，屋宇署可向裁判官提出申請，並在裁判官信納有合理理由懷疑事涉處所的排水渠或污水渠處於欠妥或不衞生狀況的情況下，獲簽發入屋令。本署建議，就進入住所遇到困難的個案，除了由環保署憑藉環境證據向法庭申請入屋令外，該署亦應考慮與屋宇署採取聯合行動，以提高進入住所調查的機會。

9. 就環保署指《水污染管制條例》並無賦權該署強制駁錯渠的負責人糾正駁錯渠問題，故此糾正駁
錯渠基本上只能透過屋宇署按《建築物條例》強制相關人士進行糾正工程，本署不表認同。本署認為環保署對非法排放污水的行為採取執法行動，與屋宇署對違例建築工程採取執法行動，並無牴觸，反而是相輔相成。故此，環保署在把駁錯渠問題轉介給屋宇署的同時，亦應盡力就非法排放污水的行為，按《水污染管制條例》採取執法行動。

10. 長遠而言，環保署應就現時的執法困難，檢討《水污染管制條例》，考慮修訂相關法例以提升該
署的執法效能。

屋宇署

11. 調查報告第三章的個案（二）至（五）是由屋宇署處理的四宗駁錯渠個案。

(II) 對駁錯渠個案的處理有嚴重延誤

12. 個案（二）及（四）顯示，屋宇署在2009年10月接獲有關的駁錯渠個案轉介後，有關問
題及至2020年12月（逾 11 年後）仍未獲糾正。在個案（三），屋宇署於2009年 11 月接獲有關的駁錯渠個案轉介後，有關問題及至 2020年（逾 10年後）才獲解決。在個案（五），屋宇署於 2012 年 11 月接獲有關的駁錯渠個案轉介後，有關問題及至2020年5月（7年半後）才因事涉樓宇的所有單位已空置及樓宇將於稍後拆卸才可望解決。上述個案皆顯示，屋宇署對駁錯渠個案的處理有嚴重延誤，該署須採取有效措施，避免同樣情況出現。本署認為，造成延誤的原因，有以下幾點：

(III) 個案監察機制未能奏效

13. 屋宇署職員會透過該署的「樓宇狀況資訊系統」監察個案的跟進情況。該署的「進度監察委員
會」（成員包括該署的首長級人員）亦會定期監察及跟進未獲遵從的法定命令的工作進度。本署認為，雖然屋宇署已訂立不同層次的監察機制，但仍有法定命令在發出後多年仍未獲／才獲遵從，可見該機制未能夠發揮預期的效用。

(IV) 未有及早展開調查

14. 個案（二）顯示，屋宇署於2009年 10月接獲有關的駁錯渠個案轉介後，及至2010
年3月（五個月後）才到該大廈進行視察及色水測試。在個案（四），屋宇署於2009年 10月接獲有關的駁錯渠個案轉介後，雖於2010年3月（五個月後）向有關大廈的業主發勸諭信，但及至2013 年1 月（接獲轉介逾三年後）才與環保署進行聯合視察及色水測試。在個案（五），屋宇署於 2012年 11 月接獲有關的駁錯渠個案轉介，但及至2013年8月（九個月後）才與環保署及渠務署進行聯合視察及色水測試。本署認為，屋宇署在接獲有關駁錯渠的投訴或轉介後，應及早展開調查以確定有否駁錯渠問題，以便採取相應的執法行動，避免問題惡化。

(V) 未有妥善分配人手處理駁錯渠問題，以致個案在數年間沒有進展

15. 本署發現個案（二）至（五）在不同時期均有長達數年未見明顯進展。屋宇署解釋主要是由於負
責有關個案的職員需處理其他涉及樓宇安全及更迫切的個案，以及積壓的個案。屋宇署需就重大樓宇安全問題調配人手進行特別行動，因而影響其他工作的進度，本屬無可厚非。然而，該些個案在數年間一直沒有進展，難免令人懷疑該署未有妥善分配人手處理駁錯渠問題。事實上，根據屋宇署對僭建物的執法政策，駁錯渠屬須予以取締類別的僭建物，但有關個案在數年間沒有進展，情況極不理想。本署促請屋宇署汲取經驗，在處理涉及重大樓宇安全問題的同時，亦應安排人手持續處理其他涉及須予以取締類別的僭建物的工作。

(VI) 執法行動欠果斷

16. 個案（三）顯示，屋宇署在2010年7月向有關的業主立案法團（「法團」）發出修葺令後
進行過九次覆查，均發現駁錯渠問題未獲糾正，惟該署直至2015年 11 月（發出修葺令逾五年後）才向有關法團發警告信。在個案（四），屋宇署覆查發現駁錯渠問題未獲糾正六個月後，才向有關大廈的各單位業主發警告信。本署認為，若駁錯渠問題在法定命令的期限屆滿後仍未獲糾正，屋宇署應果斷執法，促使有關業主盡快糾正駁錯渠問題。

(VII) 應主動向「三無大廈」提供協助

17. 個案（四）及（五）所涉的大廈皆無法團。就該些大廈的駁錯渠問題，屋宇署先後向有關大廈業
主發勸諭信、修葺令、警告信及／或進行代辦工程的信函，惟有關業主並無作出回應。本署同意，沒有法團的大廈業主要自行協調以遵從屋宇署發出的法定命令，並不容易。屋宇署向本署表示，該署會按業主意願將個案轉介給民政事務總署（「民政總署」）以協助有駁錯渠問題的大廈成立法團，令業主可更妥善地統籌和協調渠管糾正工程，而在個案（四）及（五），屋宇署雖曾在給有關大廈各單位業主的警告信中，指出他們如需進一步指導，或需協助履行命令，可向該署或民政總署查詢，惟因有關業主未曾表示欲成立法團或在籌組法團上遇到困難，故該署未有主動把有關個案轉介給民政總署。本署認為，屋宇署現時只是依賴有關業主自行聯絡民政

總署，以及按業主意願將有關個案轉介給民政總署，做法不夠積極。屋宇署應在與有關業主溝通時，主動介紹民政總署就協助成立業主立案法團的服務。

18. 鑑於駁錯渠問題可以構成嚴重衞生或環境滋擾，本署建議就沒有成立法團或任何居民組織，亦沒
有聘用物業管理公司的大廈（「三無大廈」）的駁錯渠問題，屋宇署應參考該署就協助「三無大廈」業主遵從消防安全指示的做法，主動把有駁錯渠問題的個案轉介給民政總署，以便該署協助業主成立法團及就遵從有關法定命令提供意見，以及安排駐屋宇署的社工支援服務隊向有需要的業主提供協助。此外，本署建議屋宇署加強向不遵從法定命令的「三無大廈」業主提出檢控，以促使他們盡快安排糾正工程。該署亦須考慮及早為該些存在嚴重環境衞生滋擾及風險且明顯欠缺維修進展的大廈安排代辦工程，以盡早消除駁錯渠問題。

其他方面

(VIII) 應從源頭解決駁錯渠問題

19. 污水經雨水收集系統排放入海，會影響近岸水質及發出臭味。為改善情況，環保署會透過渠務署
興建旱季截流器，以堵截污水經雨水收集系統流入沿岸水域，並將收集到的污水輸往污水處理廠淨化。渠務署則會按需要在渠務系統放置氣味控制水凝膠。惟有關措施僅屬紓緩措施。本署認為，從源頭處理駁錯渠問題才是治本之道。本署鼓勵環保署、屋宇署及渠務署繼續努力，主動查找駁錯渠問題，積極地就已證實的駁錯渠問題採取執法行動，以及繼續推行公眾宣傳教育，從源頭根治問題。

建議

20. 綜合以上評論，申訴專員分別建議環保署及屋宇署：

環保署

(1) 徵詢律政司的意見，探討該署憑藉環境證據申請入屋令的可行性；

(2) 考慮就進入住所遇到困難的個案，與屋宇署採取聯合行動，以提高進入住所調查的成功
率；

(3) 檢討《水污染管制條例》，考慮修訂相關法例以提升該署執法效能；

屋宇署

(4) 檢視法定命令在期限屆滿時仍未獲遵從的個案，制訂清理積壓個案時間表。如有需要，
該署應考慮就長期人手不足的問題，要求政府增撥資源；

(5) 改良監察個案進度的機制，以及早進行實地調查，並果斷地採取執法行動；

(6) 考慮主動把涉及「三無大廈」的駁錯渠個案轉介給民政總署，並安排駐屋宇署的社工支
援服務隊向有需要的業主提供協助；

(7) 加強向不遵從法定命令的「三無大廈」業主提出檢控；以及

(8) 考慮及早為該些存在嚴重環境衞生滋擾及風險且明顯欠缺維修進展的大廈安排代辦工程。

申訴專員公署
2021 年3月

Executive Summary
Direct Investigation Report

Government's Handling of Misconnection of Private Building Sewers to Stormwater Collection System

Introduction

According to the Environmental Protection Department's ("EPD") data, the misconnection of building sewers to the building or communal stormwater drainage system (hereinafter referred to as "sewer misconnection") is one of the major pollution sources affecting the quality of Hong Kong coastal waters. The resultant inflow of untreated sewage into the sea causes pollution and foul odours. EPD estimated that sewer misconnection accounted for about 30% of the total pollution discharge into the coastal waters across the territory.

2. To tackle sewer misconnection cases, EPD and the Buildings Department ("BD") commence investigations according to the Water Pollution Control Ordinance ("WPCO") and the Buildings Ordinance ("BO") respectively and institute prosecutions where necessary. The Drainage Services Department ("DSD"), playing a supportive role, assists in the investigations of EPD and BD from time to time.

3. The Ombudsman launched a direct investigation to examine the handling of sewer misconnection cases by EPD, BD and DSD with a view to ascertaining their effectiveness in tracing the source of misconnection, calling offenders to account and implementing mitigating measures.

4. In sum, we consider DSD to have properly performed its duties in investigating and referring sewer misconnection cases, as well as implementing mitigating measures. Our comments regarding the handling of sewer misconnection cases by EPD and BD are as follows.

EPD

(I) <u>EPD should endeavour to collect evidence and take enforcement action</u>

5. Under the WPCO, the burden is on EPD to adduce evidence to prove the suspect to have discharged wastewater into the stormwater collection system in order to substantiate a charge against him or her. EPD officers must enter the suspected premises and search for wastewater discharging on the spot. The officers need to collect wastewater samples for testing and conduct dye-tracing tests immediately to establish the link between the inlet and outlet of discharge. However, it would be impossible for EPD officers to collect wastewater samples and take follow-up actions pursuant to the WPCO if the suspect stops using relevant facilities in the presence of the officers. We acknowledge the practical difficulties facing EPD in enforcing the WPCO. Nevertheless, EPD should endeavour to take enforcement action against offenders under the WPCO, so as to contain coastal water pollution caused by the inflow of untreated sewage.

6. EPD asserted that, given the complexity of drainage connections of buildings in Hong Kong, it is often impossible to trace pollution sources or locations of sewer misconnection by mere observation of the drainage pipes at the building's external wall without referring to the drainage plans. In the circumstance, it would not be possible to meet the requirements for applying to the court for a warrant to enter the premises ("Warrant of Entry"). Moreover, experience reveals that it is unlikely possible for officers to gather useful evidence upon entry onto the suspected premises for investigation with the consent of the residents or under a Warrant of Entry. EPD, therefore, generally will not apply to the court for a Warrant of Entry. We have reservation on EPD's understanding of the standard of proof regarding the application for a Warrant of Entry.

7. In our view, where sewer misconnection of a premises can be

seen from the outside, it is highly probable that wastewater is being discharged by its residents into the building's stormwater manhole continuously. If EPD can identify sewer misconnection on the building's external wall and obtain wastewater samples from the building's stormwater manhole, such *prima facie* evidence, though not conclusive for establishing an offence under the WPCO, should be able to facilitate the application for a Warrant of Entry for further investigation. We recommend EPD seek the Department of Justice's ("DoJ") advice to explore the possibility of using circumstantial evidence for warrant applications to facilitate in-depth investigation and evidence gathering regarding suspected sewer misconnection cases causing illegal discharge of wastewater.

8. We note that the items of unauthorised building works ("UBW") associated with sewer misconnection are categorised as actionable items. Pursuant to the BO, BD is empowered to enter relevant premises to ascertain whether its provisions have been complied with. In case the occupant of the premises is uncooperative or refuses BD officers' entry for investigation, BD may apply to the magistrate for a Warrant of Entry, which will be issued if the latter is satisfied there are reasonable grounds for suspecting that the drains or sewers of the premises are in a defective or insanitary condition. For cases involving difficulties entering the premises, we recommend that, in addition to applying to the court for a Warrant of Entry by itself, EPD also consider taking joint action with BD to increase success of entering such premises for investigation.

9. We do not agree with EPD that since it is not empowered by the WPCO to compel the responsible person to rectify sewer misconnection, the problem could only be rectified by BD compelling the responsible person to carry out remedial works pursuant to the BO. We do not consider EPD's enforcement against illegal discharge of wastewater at odds with BD's enforcement against UBW but complementary action. In addition to referral of sewer misconnection cases to BD, EPD should also endeavour to take enforcement action against illegal discharge of wastewater under the WPCO.

10. In the long run, EPD should review the WPCO and consider making legislative amendments to enhance its enforcement effectiveness.

BD

11. Cases (2) to (5) in Chapter 3 of our investigation report are the sewer misconnection cases handled by BD.

(II) Serious delay in handling sewer misconnection cases

12. As shown in Cases (2) and (4), BD received the referral of sewer misconnection cases in October 2009. However, the problem in both cases had remained unrectified for more than 11 years as at December 2020. In Case (3), BD got the referred sewer misconnection case in November 2009. It was not until more than a decade later that the problem was resolved in 2020. In Case (5), BD received this sewer misconnection case by referral in November 2012. The problem was only due to be resolved after seven years and a half in May 2020, as the building concerned was scheduled for demolition and all its units had been vacated. The above cases revealed serious delay on the part of BD in handling sewer misconnection cases. BD should take effective measures to avoid recurrence of similar incidents. Reasons for delay, as far as we know, are as follows:

(III) Case monitoring mechanism not effective

13. BD officers monitor the progress of case handling via the department's Building Condition Information System. Its Progress Monitoring Committee (including its directorate grade officers as members) also monitors and follows up the status of outstanding statutory orders on a regular basis. While BD has established the monitoring mechanism at different levels, some of the statutory orders were only complied with, or remained outstanding, years after issuance. This reflects that the mechanism is not effective as expected.

(IV) Failing to initiate investigation swiftly

14. As shown in Case (2), after receiving the referral of sewer misconnection case in October 2009, BD only proceeded to conduct inspection and dye-tracing tests at the building concerned in March 2010 (i.e. after five months). In Case (4), BD received the referral of sewer misconnection case in October 2009. While BD issued an advisory letter to the building's owners in March 2010 (i.e. five months later), it was not until January 2013 (i.e. three years after receiving the referral) that it conducted inspection and dye-tracing tests jointly with EPD. In Case (5), BD received the referral of sewer misconnection case in November 2012. It was not until August 2013 (i.e. after nine months) that it conducted inspection and dye-tracing tests jointly with EPD and DSD. We are of the view that upon receiving complaints or referrals of sewer misconnection cases, BD should swiftly initiate investigation to ascertain whether the problem exists, so that corresponding enforcement actions can be taken to prevent aggravation of the problem.

(V) Failing to properly allocate manpower for handling sewer misconnection cases, resulting in cases held in abeyance for years

15. We noticed that no apparent progress was made by BD over several years in following up Cases (2) to (5) during different periods. In response, BD explained that it was mainly because the responsible case officers were required to attend to other more urgent cases involving building safety, and the department was facing persistent case backlogs. Since BD needed to deploy manpower to perform special duties to address critical building safety issues, the progress of other cases was conceivably affected. Nevertheless, as those cases were without progress for years, it calls into question whether BD has properly allocated manpower to handle sewer misconnection cases. In fact, given that UBW items in sewer misconnection cases are categorised as actionable items under BD's enforcement policy against UBW, it is highly unsatisfactory that such cases were held in abeyance for years. We

urge BD to learn from this experience that it should, whilst addressing critical building safety issues, deploy manpower to continuously process and resolve other cases involving actionable UBW items.

(VI) Indecisive enforcement action

16. As shown in Case (3), after the repair order was served on the owners' corporation ("OC") in July 2010, BD conducted nine compliance inspections subsequently and all these inspections revealed that the sewer misconnection had not been rectified. It was not until November 2015 (i.e. five years after serving the repair order) that it issued a warning letter to the OC. In Case (4), following a compliance inspection where BD found that the sewer misconnection was still unrectified, it was after six months that it issued a warning letter to all of the owners of the building concerned. We are of the view that if the problem persists upon expiry of the period specified in the statutory order, BD should take decisive action to urge for the owners' speedy rectification of sewer misconnection.

(VII) Need for proactive assistance to "three-nil" buildings

17. The buildings involved in Cases (4) and (5) were without OCs. To deal with the sewer misconnection problem of the buildings, BD issued to the owners concerned various documents, including advisory letters, repair orders, warning letters and/or letters regarding default works for their buildings, but the owners did not respond. We acknowledge that it was not easy for owners of a building without OC to coordinate among themselves to comply with BD's statutory order. BD indicated to us that a referral to the Home Affairs Department ("HAD") would be made if the owners of the building with sewer misconnection problem so wished, so as to assist them to form an OC, which would in turn enable better planning and coordination of drainage rectification works. However, in Cases (4) and (5), BD only mentioned in the warning letters issued to all the owners of the buildings concerned that they could make enquiries with BD or HAD if they need further guidance

or assistance for complying with the order, and failed to proactively refer the cases to HAD just because the owners had not indicated a wish to form OC or had faced difficulties forming it. Simply leaving it to the owners to approach HAD, and referring their cases to HAD if they so wished, BD was far from proactive. BD should, when communicating with the owners concerned, proactively introduce the service of HAD regarding OC formation.

18. Given that sewer misconnection can constitute a serious hygienic or environmental nuisance, we recommend that BD take the initiative to refer to HAD the sewer misconnection cases involving "three-nil" buildings (i.e. buildings without an OC, any form of residents' organisation or engaging a property management company). It is similar to how BD assists the owners of "three-nil" buildings to comply with fire safety directives. This would facilitate HAD to assist the owners to form an OC and advising them on matters of compliance with the statutory order. BD should also arrange its in-house Social Services Teams to assist the owners on a need basis. Moreover, we recommend that BD step up prosecution against the owners of "three-nil" buildings not complying with its statutory orders, thereby prompting them to arrange for remedial works as soon as possible. BD should also consider commissioning default works at an early stage for those buildings that have posed serious nuisance and risks to environmental hygiene and have had little progress in renovation, such that the sewer misconnection problem can be eliminated at the soonest.

Other Aspect

(VIII) <u>Need for resolution of sewer misconnection problem at source</u>

19. The discharge of wastewater into the sea via the stormwater collection system would impact on the quality of coastal waters and cause odours. To improve the situation, EPD has constructed, through DSD, dry weather flow interceptors to prevent polluted discharge from entering coastal waters via the stormwater collection system, and divert the wastewater collected to sewage

treatment works for purification. DSD would also place odour control hydrogel in drainage systems as needed. But these are merely relief measures. We reckon that the most effective way is to root out the problem of sewer misconnection at source. We urge EPD, BD and DSD to continue with their efforts in vigorous detection of sewer misconnection, proactive enforcement against confirmed cases of misconnection, and launching publicity and education campaigns in a bid to strike the problem at the root.

Recommendations

20. In light of the above, The Ombudsman makes the following recommendations to EPD and BD respectively:

EPD

(1) seeking legal advice from DoJ to explore the possibility of adducing circumstantial evidence for warrant applications;

(2) considering taking joint action with BD for cases with difficulties in gaining entry onto the premises, so as to increase the success rate of entering such premises for investigation;

(3) reviewing the WPCO and considering making legislative amendments to enhance its enforcement effectiveness;

BD

(4) reviewing cases with outstanding statutory orders with a schedule drawn up for backlog clearance; and considering, where necessary, requesting allocation of more resources from the Government to address the persistent issue of resource constraints;

(5) improving the mechanism for monitoring case progress, and conducting site inspections swiftly and taking enforcement actions decisively;

(6) considering proactively referring those sewer misconnection cases involving “three-nil” buildings to HAD, and arranging BD’s in-house Social Services Teams to assist the owners on a need basis;

(7) stepping up prosecution against the owners of “three-nil” buildings not complying with its statutory orders; and

(8) considering promptly commissioning default works for those buildings that have posed serious nuisance and risks to environmental hygiene and have had little progress in renovation.

Office of The Ombudsman
March 2021

1

引言

背景

1.1 本港的近岸水質備受沿岸地區的近岸污水排放所影響。根據環境保護署（「環保署」）提供的資
料，影響本港沿岸水質的主要污染源之一

1，是樓宇的污水渠錯誤接駁至樓宇或公用雨水渠排水系統（下稱「駁
錯渠」），以致未經處理的污水直接流入大海，造成污染，亦令附近海濱一帶長期發出臭味，影響居民和途人。環保署估計，由駁錯渠引致的污染排放量，約佔全港近岸水域總污染排放量的30%2。

調查範圍及過程

1.2 有見及此，申訴專員於2020年5月21 日向公眾宣布根據《申訴專員條例》第 7(1)
(a)(ii)條展開主動調查，審研環保署、屋宇署及渠務署處理駁錯渠個案的情況，並從查找源頭、追究責任和落實紓緩措施三方面，分析他們的工作成效。

1.3 在調查期間，本署曾：

(1) 邀請公眾人士提供意見，以及審研隨後收到的三份意見書；

(2) 審研環保署、屋宇署及渠務署提供的資料；以及

(3) 本署代表與環保署、屋宇署及渠務署代表會面，深入討論這課題。

1.4 2021 年2月22日，本署將調查報告草擬本送交環保署、屋宇署及渠務署置評，並接獲環
保署、屋宇署及渠務署的回覆及意見。本署於2021 年3月26日完成這份報告。

1 另外兩個主要污染源分別是：
(a) 公用污水渠與雨水渠排水系統交叉錯駁或滲漏；和
(b) 街道及公眾地方上的非點源污染物經洗滌或雨水沖刷，繼而流入雨水渠排水系統。

2 資料來源：環保署於2010年完成的《西九龍及荃灣污水收集整體計劃檢討》。
1

2

查找源頭、

調查及執法

2.1 就駁錯渠個案，環保署、屋宇署及渠務署各自在其職權範圍內處理有關問題。其中，環保署及屋
宇署會分別按其負責執行的法例（即《水污染管制條例》（附錄一）及《建築物條例》（附錄二））展開調查，並在有需要時提出檢控；渠務署則擔當支援角色，不時就環保署和屋宇署的調查提供協助。

查找源頭

環保署

2.2 在調查涉嫌非法排放污水的個案時，環保署會先確定受污染公用雨水井的位置，然後按渠務署的
排水系統記錄圖則，追蹤污水至一幢或多幢懷疑涉事大廈或其他可疑的地點，並於涉事大廈或可疑地點的終端污水井投入色粉，以確定污水是否流至下游發現污水的公用雨水井。該署並會在排放現場抽取水樣本化驗，以確定排放的是否污水。如證據足夠，該署會向違規排放污水的人士採取檢控行動。若個案涉及樓宇內個別單位，該署人員只可在有關住戶同意或已獲裁判官簽發進入處所手令（「入屋令」）的情況下，才可進入有關單位展開調查和蒐集證據。

2.3 環保署處理有關非法排放污水的個案時，會向涉案人士發警告信，敦促對方採取適當措施以停止
排放污水。如個案涉及私人樓宇駁錯渠時，亦會提醒相關業主或物業管理公司盡快糾正駁錯渠問題，及把個案轉介給屋宇署跟進。環保署亦會在蒐集足夠證據後，檢控非法排放污水的人士。如個案涉及公用污水渠洩漏或錯駁，環保署則會轉介給渠務署跟進。

2.4 環保署在2016年展開一項名為「進一步改善維港沿岸水質及整體環境」的顧問研究。在該項
研究中，顧問共檢視了約4,700個雨水井，發現當中的 153個雨水井有有機污染物和大腸桿菌。就該 153 個雨水井，截至2020年 12月，環保署在調查污染源時發現44宗駁錯渠個案，並已將個案轉介給屋宇署跟進。

3

2.5 此外，為針對污染源而進行系統性大型地區調查，以及為配合《2015年施政報告》推廣親水
文化及近水活動的政策，環保署自2014年起委聘承辦商在指定地區進行「大型污染源調查」。承辦商會打開調查範圍內的公用雨水井，檢查有否污水流入，並將調查結果，連同可能涉及的污染源頭，提交環保署跟進。截至2020年 12月，已完成的「大型污染源調查」的範圍覆蓋約 2,650幢樓宇，環保署透過該調查共發現106宗駁錯渠個案。

屋宇署

2.6 根據《建築物條例》，在私人樓宇豎設或改動排水渠管，除非符合豁免工程的規定，或屬根據
「小型工程監管制度」的簡化規定而進行的小型工程

3，均須要先向屋宇署呈交建築圖則審批，並在獲得批准及
同意展開工程後才可進行，否則便屬違例建築工程（即僭建物）。至於在私人樓宇內進行的豁免工程，雖然無需獲屋宇署事先審批，但工程仍須符合相關建築物規例就建築工程所訂的建築標準，否則有關工程亦屬僭建物。根據屋宇署現行針對僭建物的執法政策，由於駁錯渠會構成嚴重衞生或環境滋擾，故此所涉及的僭建物屬於須予以取締類別。

2.7 在接獲駁錯渠的舉報或轉介後，屋宇署會派員調查。若確定有駁錯渠的情況，該署會向有關業主
發勸諭信，敦促其採取糾正行動。若駁錯渠情況持續，屋宇署可根據《建築物條例》向有關業主發出清拆令或修葺令（下稱「法定命令」），着令其在指明的期限內糾正違規之處。期限過後，屋宇署會進行覆查。若有關業主未有遵從法定命令，屋宇署可向他（們）提出檢控。此外，屋宇署亦可視乎有關個案的情況，安排顧問公司及政府承建商進行代辦工程，並於工程完成後向有關業主追討工程費連監督費及附加費。

渠務署

2.8 在接獲駁錯渠的投訴後，渠務署會派員視察樓宇下游的公用渠管，如發現有駁錯渠情況，該署會
將個案連同巡查記錄轉交環保署及屋宇署跟進。渠務署亦會應要求協助環保署及屋宇署調查懷疑駁錯渠個案，包括打開公用沙井蓋及進行染料測試等。

2.9 渠務署會於定期檢查公用渠管時留意有否駁錯渠的情況出現。一般而言，該署會每兩年打開所有
由該署管轄的雨水及污水沙井的井蓋進行檢視，並每五年利用閉路電視勘測所有由該署管轄的雨水及污水管道。若在檢查期間發現有駁錯渠情況，該署會根據渠務記錄圖則及竣工圖則，嘗試實地追查污染源頭。在可行的情況下，該署會追查污水來源至最接近樓宇終端井的公用沙井。有關個案連同檢查報告會轉交環保署及屋宇署跟進。

2.10 渠務署把涉嫌駁錯渠個案轉介給相關部門跟進後，會每季與有關部門跟進個案的最新情況，直至
獲有關部門通知駁錯渠問題已獲糾正或確定有關個案不涉及駁錯渠才會終止跟進。

3 小型工程須要由訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商按照《建築物條例》及其相關規例的規定進行。為確保工程質素，屋宇署會隨機抽查審核完成的小型工程，包括呈交的文件及按需要進行實地審查。
4

調查及執法

□□□

2.11 環保署於 2016 至 2020 年就非法排放污水進行調查而發現駁錯渠個案及採取執法行動的統計數字見表 **1**。

表 **1**：環保署就駁錯渠個案進行

調查及採取執法行動的統計數字

	年份				
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
接獲的個案（宗）*(a)***	634	740	806	802	703
確立須跟進的個案（宗）*((b)=(c)+(d))*	75	59	105	91	51
已修正的個案（宗）*(c)*	63 (84%)*	48 (81%)*	79 (75%)*	43 (47%)*	16 (31%)*
未修正的個案（宗）*(d)****	12 (16%)*	11 (19%)*	26 (25%)*	48 (53%)*	35 (69%)*
檢控數目（宗）*(e)*	2	0	2	0	0

* 括號內的數字為有關個案佔確立須跟進的個案（*(b)*項）的百分比。

** *(a)*項的個案是指環保署接獲有關污水排放及非法管道接駁的投訴，有關投訴包含不同的污染源頭及類別，包括建築地盤、車房、餐廳、商業樓宇及住宅等，而當中涉及懷疑與污水渠錯駁有關的個案約佔 15%。

*** *(d)*項的個案已轉介給相關部門跟進。

2.12 環保署曾於 2008 年就《水污染管制條例》的取證要求徵詢律政司的意見。為證明有人干犯該條例的違法行為，該署須向法庭提供水樣本的分析結果。為滿足有關舉證要求，如個案涉及個別樓層的住戶，環保署須進入可疑單位，當場查證住所內有污水正在排放，及即時抽取污水樣本進行化驗，並即時進行色水測

試以確定排放源頭和最終排放點的關係。在向法庭申請入屋令之前，該署須確定有充分及確實的合理懷疑，指有關住戶非法排放污水。然而，本港樓宇大多 是多層多戶，渠管錯綜複雜，在缺乏管道圖則而單憑觀察樓宇外露的排水管（部分排水管並非外露），往往未能確定污染源或渠管錯駁位置，因此亦難以達致申請入屋令的要求。環保署亦表示，一般家庭住戶不是持續排放污水，而有關人士只要在該署人員進入住所時暫停使用相關設施（例如廚房及廁所），該署便不可能成功抽取樣本。按過往經驗，不論是在獲得住戶同意或在有入屋令的情況下進入住所調查，屋內人士均不會在此期間排放污水，亦因而很難成功當場證實住所內有污水正在排放，以滿足《水污染管制條例》的取證要求。故此，環保署如非必要，一般不會隨便向法庭申請入屋令。

2.13 環保署續稱，即使循反方向展開調查，在相關公用雨水渠的最終排放點收集到污水樣本，但由於接駁污水渠管錯綜複雜、隱藏點多及往往沒有渠管鋪設記錄，該署難以排除管道網絡中有其他污水流入，亦不能確定是某一住戶排放污水，或收集的污水樣本有否來自其他一個或多個住戶，故難以對嫌疑人達致沒有合理疑點的舉證要求。

2.14 鑑於上述困難，環保署人員處理懷疑因駁錯渠而產生的非法排放污水的個案時，大部分情況下採取的行動是即時向相關人士發警告，致函敦促業主或物業管理公司 採取適當措施以停止排放污水及提醒相關人士盡快糾正駁錯渠問題，以及把個案轉介給屋宇署跟進（第 **2.3** 段）。

2.15 環保署表示，該署所負責執行的《水污染管制條例》，旨在管制非法排放污水到本港水域或公共排水系統的人士。該條例針對的是違法排放污水人士，而非駁錯渠的負責人。《水污染管制條例》亦沒有賦予環保署權力強制駁錯渠的負責人（例如相關樓宇的管理公司或業主立案法團）糾正駁錯渠問題。該署認為，要糾正駁錯渠問題，基本上只能透過屋宇署按《建築物條例》強制相關人士進行所需工程，以及按支援計劃協助事涉業主進行維修。

□□□

2.16 屋宇署於 2016 至 2020 年就駁錯渠個案進行調查及採取執法行動的統計數字見表 **2**。

表 **2**：屋宇署就駁錯渠個案進行
調查及採取執法行動的統計數字

	年份				
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
接獲的個案（宗）*(a)*	242	407	330	256	273
確立為駁錯渠而須跟進的個案（宗）*(b)*	15	99	42	41	31

發出的法定命令（份）$((c)=(d)+(e))$	9	14	8	20	64
已遵從的法定命令（份）(d)	6 (67%) *	8 (57%) *	4 (50%) *	9 (45%) *	33 (52%) *
未遵從的法定命令（份）(e)	3 (33%) *	6 (43%) *	4 (50%) *	11 (55%) *	31 (48%) *
檢控數目（宗）(f)	0	1	1	9	8

* 括號內的數字為有關法定命令佔已發出的法定命令（(c)項）的百分比。

2.17 屋宇署表示，該署設有「樓宇狀況資訊系統」，以記錄接獲個案的日期、個案類別，以及其後執法行動的相關資料。該署各級人員會根據該系統所提供的資料，定期及有系統地監察個案的跟進情況。該署亦設立了不同級別的進度監察委員會（成員包括該署首長級人員），定期監察及跟進未獲遵從的法定命令的個案的跟進情況。

2.18 屋宇署續稱，該署一直以「風險為本」的原則釐訂執法行動的緩急先後，以處理不同類別樓宇安全事宜的先後次序。該署會因應每宗重大樓宇安全事故[4]，主動調配人手展開專責特別行動。

2.19 屋宇署指出，有關僭建物的舉報數目近 10 年不斷上升，該署於 2011 年至 2020 年期間，每年平均處理約 36,600 宗舉報，較於 2001 年至 2010 年期間，每年平均處理約 24,000 宗舉報，增幅約 53%。而自 2010 年馬頭圍塌樓事件後，有關樓宇失修或欠妥的舉報數目亦持續上升，該署於 2011 年至 2020 年期間，每年平均處理約 14,000 宗舉報，較於 2001 年至 2010 年期間，每年平均處理約 10,300 宗舉報，增幅約 36%。在工作量大幅增加的情況下，該署更需要集中資源先處理一些更迫切的個案，上述安排引致的人手調配，難免會影響該署處理其他個案的情況，包括駁錯渠個案的工作進度。

2.20 屋宇署表示，就加快處理涉及駁錯渠的個案，該署透過防疫抗疫基金 2.0 增聘專責處理相關個案的合約員工，有關員工亦已陸續到任，並正跟進涉及駁錯渠而尚未獲遵從的法定命令。該署亦期望能透過 2021 至 2022 年度的《財政預算案》的支援就業建議撥款，進一步增加額外人手。

[4] 包括 2010 年馬頭圍塌樓事件而巡查超過 4,000 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇、就 2011 年屯門建群街簷篷倒塌事件而巡查全港約 4,000 幢樓宇的懸臂式平板簷篷、就 2011 年花園街路邊排檔火災而進行針對住用分間樓宇單位的大規模巡查行動、就 2016 年牛頭角迷你倉大火而巡查全港迷你倉，以及就 2020 年油麻地廣東道致命火警而巡查約 2,800 幢高齡住用及商住樓宇的公共逃生途徑的情況等，並跟進上述行動所發現的欠妥之處及採取相應執法行動。

3

□□□□

3.1 本署審研了 28 宗由環保署、屋宇署及渠務署處理的駁錯渠個案。本署 選取了以下五宗個案作個案研究。

環保署

□□□□□: *□□□□□□□□□□□□□□*

3.2 2017 年 3 月，環保署接獲路政署轉介，指大廈 A 一間賓館（「賓館 A」）涉嫌非法接駁污水管至路邊的雨水渠口引致非法排放污水。同年 4 月，環保署到賓館 A 進行色水測試，確定該賓館有洗潔盆的污水經大廈公用喉管駁錯入公用雨水渠的問題。

3.3 環保署對賓館 A 採取跟進行動的主要經過及結果見表 **3**。

表 **3**：環保署對賓館 **A** 的跟進行動

	日期	事件
	2017 年	
(1)	4 月	在確定駁錯渠問題後，環保署即時向賓館 A 負責人作口頭警告，並致電有關單位的業主作口頭警告。
(2)		環保署向賓館 A 發出警告信，提示該賓館立即解決問題。
(3)	5 月	環保署覆查發現駁錯渠問題仍未獲糾正。賓館 A 負責人告知環保署，該賓館已委聘承建商進行糾正工程，有關工程會於兩天內展開。
(4)	8 月	環保署進行覆查，發現賓館 A 已進行糾正工程。

(5)	9 月	環保署於賓館 A 進行色水測試，確定駁錯渠問題已獲解決。

3.4 環保署表示，由於大廈 A 的公用喉管鋪設複雜，該署不能排除有其他污水經同一公用喉管排放至雨水渠，故沒有抽取污水樣本以助向賓館 A 提出檢控。

屋宇署

[illegible]: ***[illegible]***

3.5 2009 年 10 月，屋宇署接獲環保署轉介，指大廈 B 的地下渠管／沙井錯駁。2010 年 3 月，屋宇署到大廈 B 視察及進行色水測試，確定該大廈的地底污水渠管錯駁至公用雨水井。

3.6 屋宇署對大廈 B 採取跟進行動的主要經過及結果，見表 **4**。

表 **4**：屋宇署對大廈 B 的跟進行動

	日期	事件
	2010 年	
(1)	3 月	屋宇署向大廈 B 的業主立案法團（「法團 B」）發勸諭信，敦促其盡快進行糾正工程。
(2)	8 月	屋宇署向法團 B 發清拆令，命令其清拆違規渠管及糾正駁錯渠問題。

	2010 年 10 月至 2013 年 1 月	
(3)	法團 B 多次召開業主大會，商議有關招標委聘維修工程顧問及參與「樓宇更新大行動」事宜。	
	2014 年	
(4)	12 月	屋宇署與環保署進行聯合視察及色水測試，發現駁錯渠問題仍未獲糾正。
	2019 年	
(5)	7 月	屋宇署與環保署進行聯合視察及色水測試，發現駁錯渠問題仍未獲糾正。
(6)	8 月	屋宇署向法團 B 發警告信。
(7)	10 月	屋宇署就法團 B 未有遵從清拆令提出檢控。
	2020 年	
(8)	3 月	法庭向法團 B 發出傳票。
(9)	8 月	法團 B 沒有派代表出席聆訊。法庭更改聆訊日期至同年 9 月，並安排以人手派遞傳票方式向法團 B 再次發出傳票。
(10)	9 月	法團 B 代表於法庭聆訊中承認控罪，並承諾會盡快安排承建商進行糾正工程。
(11)	11 月	法團 B 通知屋宇署，正委聘承建商進行渠務工程，惟工程進度因 2019 冠狀病毒病疫情而受到阻延。
	2021 年	
(12)	1 月	法團 B 已委聘承建商糾正駁錯渠問題。

3.7 屋宇署表示，負責個案（二）的職員被調配處理其他涉及樓宇安全及更迫切的個案（第 **2.18** 及 **2.19** 段），故個案（二）在 2015 至 2018 年間（四年）未有任何進展。

□□□□□: ***□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□***

3.8 2009 年 11 月，屋宇署接獲滲水投訴調查聯合辦事處的轉介，指大廈 C 面向後巷的外牆有排水管破損。同年 12 月，屋宇署進行視察，確定事涉排水管破損，並有污水自該排水管排放至後巷排水明渠。

3.9 屋宇署對大廈 C 採取跟進行動的主要經過及結果見表 **5**。

表 **5**：屋宇署對大廈 **C** 的跟進行動

	日期	事件
	2009 年	
(1)	12 月	屋宇署向大廈 C 的業主立案法團（「法團 C」）發勸諭信，敦促其盡快更換渠管。
	2010 年	
(2)	7 月	屋宇署向法團 C 發修葺令，着令其修葺／更換欠妥的排水管，以糾正駁錯渠問題。
(3)	8 月	屋宇署人員與法團 C 主席會面，向他解釋修葺令的內容，並實地指出駁錯渠位置。法團 C 主席向屋宇署人員表示會向業主解釋修葺令的內容，以及跟進維修事宜。
	2011 年	
(4)	1 及 3 月	屋宇署所委聘的顧問公司先後兩次進行覆查，皆發現駁錯渠未獲糾正。
(5)	4 月	法團 C 主席向屋宇署表示，與該大廈各單位業主／佔用人未能就維修工程達成共識，以致修葺工程受阻。他會向民政事務總署（「民政總署」）尋求協助。
(6)	4 月至 7 月	顧問公司先後五次進行覆查，皆發現駁錯渠問題未獲糾正。
	2014 年	
(7)	10 月	屋宇署進行覆查，發現駁錯渠問題仍未獲糾正。
	2015 年	
(8)	10 月	屋宇署進行覆查，發現駁錯渠問題仍未獲糾正。

(9)	11 月	屋宇署向法團 C 發警告信。
	2018 年	
(10)	12 月	顧問公司進行覆查，發現駁錯渠問題仍未獲糾正。
	2019 年	
(11)	6 月	屋宇署向法團 C 發警告信，並就其未有遵從修葺令提出檢控。
(12)	9 月	屋宇署向法團 C 主席解釋修葺令的內容及大廈 C 批准圖則的排水渠管分佈，並敦促其盡快遵從修葺令。法團 C 主席承諾會與法團委員商討如何進行所需的修葺工程。
(13)	12 月	屋宇署向法團 C 主席查詢修葺令的遵從情況，獲告知法團已向市區重建局申請「樓宇更新大行動 2.0」的資助，並正籌備業主大會商討展開樓宇維修工程，包括修葺令所涵蓋的工程。
	2020 年	
(14)	3 月	屋宇署進行覆查，發現駁錯渠問題仍未獲糾正。
(15)		屋宇署與法團 C 主席會面，得悉法團正委聘承建商進行修葺工程。
(16)		法庭向法團 C 發出傳票。
(17)	6 月	屋宇署進行覆查，確定駁錯渠問題已獲糾正。
(18)	11 月	法團 C 於法庭聆訊被判有罪及罰款 2,000 元。

3.10 屋宇署表示，自 2010 年 7 月向法團 C 發出修葺令後，該署多次與法團 C 溝通以游說對方進行所需的修葺工程，均獲告知法團 C 雖有意遵從修葺令，但因各單位業主未能達成共識而未能安排有關工程。該署遂因個案進展未如理想，於 2015 年 11 月向法團 C 發警告信。另外，負責個案（三）的職員被調配處理其他涉及樓宇安全及更迫切的個案（第 **2.18** 及 **2.19** 段），故個案（三）在 2011 年 8 月至 2014 年 9 月（逾三年）及 2015 年 12 月至 2018 年 11 月（約三年）未有明顯進展。

□□□□□: *□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□[5] □□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□*

3.11 □□ D □□□□□□□□□□□□2009 □ 10 □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□2010 □ 3 □□□□□□□□ D □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ □□2013 □ 1 □□□□□□□□□□□□□ D □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ □□□□□

3.12 □□□□□□ D □□□□□□□□□□□□□□□□□ **6**□

□ **6**□□□□□□□ **D** □□□□□

	□□	□□
	2013 □	
(1)	7 □	□□□□□□ D □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
(2)	8 □	□□□□□□ D □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□
	2015 □	
(3)	6 □	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
(4)	12 □	□□□□□□ D □□□□□□□□□□
	2016 □	
(5)	3 □	□□□□□□□□□□□□□□□□□□ I □□□□□□□□□□□□□□□□□ D □□□□□□□□□□
(6)	7 □	□□□□ I □□□□□□□□□□□□□
	2019 □	
(7)	9 □	□□□□□□□□□□□□□□ I □□□□□□□

[5] □□□□□ 2011 □ 11 □□ □□□ □□ 2020 □ 3 □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

(8)		屋宇署指派另一間顧問公司（「顧問公司 II」）進行視察及色水測試，以確定修葺令是否已獲遵從。
(9)	10 月	顧問公司 II 的視察及色水測試結果顯示，修葺令仍未獲遵從。
(10)	12 月	屋宇署向大廈 D 各單位業主發警告信。
	2020 年	
(11)	1 月	屋宇署向第三間顧問公司（「顧問公司 III」）發出代辦工程指示，並函告大廈 D 各單位業主有關安排，以及該署會於完成工程後向他們追討工程費連監督費及附加費。
(12)	2 至 12 月	顧問公司 III 先後向屋宇署提交初步監督計劃書、詳細監督計劃書及勘測報告，並按屋宇署的意見修訂有關計劃書及報告。
	2021 年	
(13)	1 月	屋宇署接納顧問公司 III 經修訂的詳細監督計劃書及勘測報告，並安排政府承建商展開代辦工程。

3.13 屋宇署表示，負責個案（四）的職員被調配處理其他涉及樓宇安全及更迫切的個案（第 **2.18** 及 **2.19** 段），故個案（四）在 2016 年 8 月至 2019 年 8 月間（三年）未有明顯進展。另外，該署表示，因大廈 D 的業主未曾表示欲成立業主立案法團或在籌組業主立案法團上遇到困難，故該署未有主動把個案（四）轉介予民政總署跟進。

□□□□□□: ***□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□***

3.14 大廈 E 沒有成立業主立案法團。2012 年 11 月，屋宇署接獲環保署的轉介，指大廈 E 的終端污水沙井錯駁至公用雨水井。環保署表示，該署已發信要求大廈 E 各單位業主／佔用人糾正錯誤，並要求屋宇署採取跟進行動。

3.15 屋宇署對大廈 E 採取跟進行動的主要經過及結果見表 **7**。

表 7：屋宇署對大廈 E 的跟進行動

	日期	事件
	2013 年	
(1)	8 月	屋宇署與環保署及渠務署到大廈 E 進行聯合視察及色水測試，確定大廈 E 有駁錯渠的情況。
(2)	9 月	屋宇署向大廈 E 各單位業主發勸諭信，敦促他們盡快自行安排糾正工程。
(3)	12 月	屋宇署向大廈 E 各單位業主發修葺令，着令他們勘測及修正駁錯的排水渠管。
	2014 年	
(4)	5 月	屋宇署向大廈 E 各單位業主發警告信。
(5)	9 月	屋宇署考慮安排顧問公司及政府承建商進行代辦工程。由於駁錯的排水渠管鄰近沒有公用污水沙井可供接駁，屋宇署遂向渠務署徵詢接駁方案，並獲該署告知可行的解決方案，包括改動排水渠及加建公用污水沙井。
	2015 年	
(6)	1 月	屋宇署與渠務署商定，改動排水渠及加建公用污水沙井的費用須由大廈 E 的業主承擔。渠務署就屋宇署批准的工程估算工程費用及施工時間。
(7)	6 月	由於修葺令仍未獲遵從，屋宇署向大廈 E 各單位業主發警告信。
(8)	8 月	屋宇署向渠務署索取大廈 E 鄰近的公用污水渠圖則，以擬備糾正工程方案。
(9)	10 月	發展商首次提交申請批准建築圖則以重建大廈 E。
	2017 年	
(10)	11 月	屋宇署批准重建大廈 E 的建築圖則。

	2020 年	
(11)	5 月	大廈 E 的所有單位已空置，並等待拆卸。屋宇署暫緩安排代辦工程。

3.16 屋宇署表示，負責個案（五）的職員被調配處理其他涉及樓宇安全及更迫切的個案（第 **2.18** 及 **2.19** 段），故個案（五）在 2016 至 2019 年間（四年）未有明顯進展。此外，屋宇署已於 2017 年批准大廈 E 所涉的私人發展重建項目的建築圖則，而有關發展商已就拆卸工程及重建計劃訂下時間表，並委任認可人士監察有關大廈的狀況，故該署只需繼續監察該大廈的渠管狀況，無需即時採取相應跟進行動。該署亦表示，因大廈 E 的業主未曾表示欲成立業主立案法團或在籌組業主立案法團上遇到困難，故該署未有主動把個案（五）轉介予民政總署跟進。

4

臭味問題及紓緩措施

4.1 污水經雨水收集系統排放入海，會影響近岸水質及發出臭味。為改善情況，環保署會透過渠務署
興建旱季截流器，以堵截經雨水收集系統流入沿岸水域的污水，並將收集到的污水輸往污水處理廠淨化。渠務署則會按需要在渠務系統放置氣味控制水凝膠，以減少污水所發出的臭味。

荃灣海濱的臭味問題

4.2 荃灣海濱的臭味問題持續多年。環保署表示，有關臭味除源自區內的駁錯渠問題，亦與街道積聚
的污水及污染物流入雨水收集系統有關。

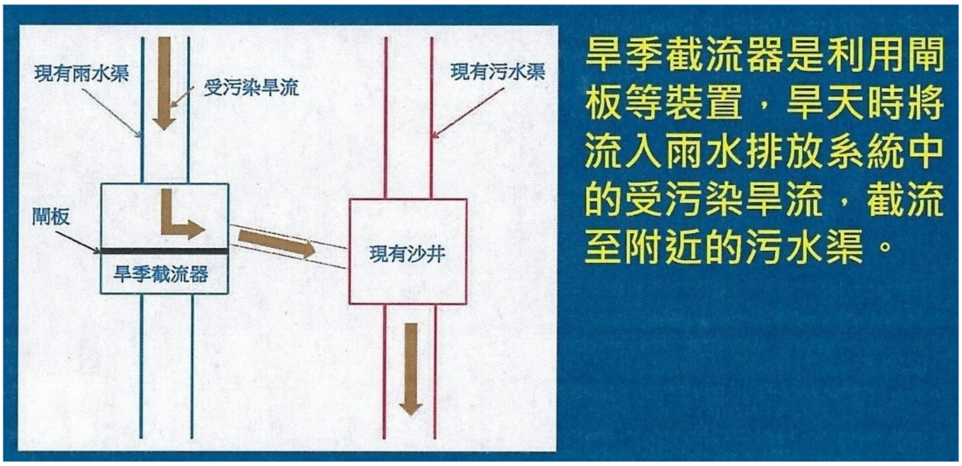
4.3 環保署在2010年完成的《西九龍及荃灣污水收集整體計劃檢討》發現共52宗涉及非法排
放污水的駁錯渠個案。截至2020年4月，當中的38宗已獲糾正；餘下14宗尚未糾正的個案均涉及舊區大廈錯駁的公用渠管，當中約一半大廈沒有成立業主立案法團，故業主及居民需較長時間協商解決問題的方案。就該14宗個案，截至2021 年3月中，有4宗已獲糾正，有3宗正由屋宇署的政府承建商進行代辦工程，另有3宗則由有關業主委任的承建商進行所需的修葺工程。至於餘下4宗個案，屋宇署已就有關業主未有遵從有關法定命令而展開檢控程序。

4.4 上述《西九龍及荃灣污水收集整體計劃檢討》建議在荃灣區興建四個旱季截流器。及至 2019
年9月，渠務署已完成興建該四個旱季截流器。

旱季截流器

4.5 旱季截流器（見圖1）是裝設在雨水收集系統的設施。在接獲環保署興建旱季截流器的建議後，
渠務署會進行可行性研究，探討擬議興建的位置有否足夠空間，以及工程進行期間會否嚴重影響交通等。

圖 1：旱季截流器設計概念圖



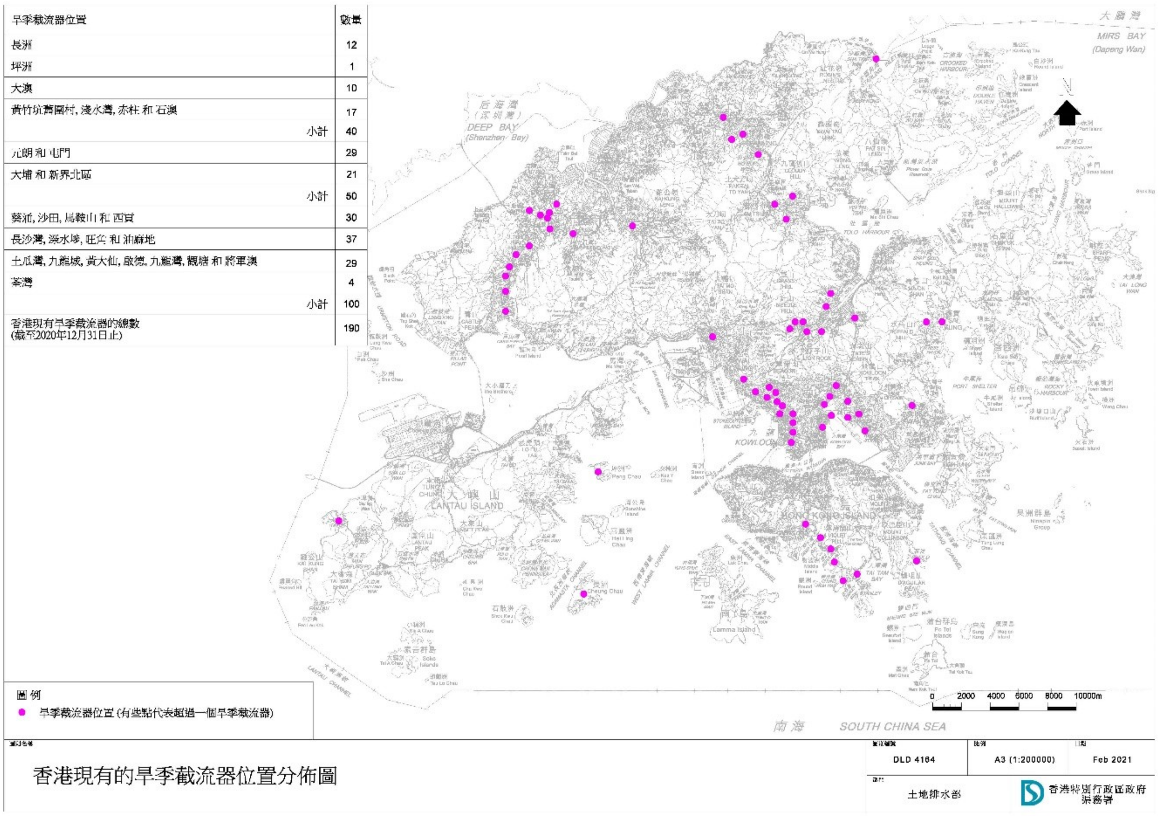
4.6 旱季截流器有不同的設計，規模視乎所在雨水收集系統的集水區範圍及附近污水收集系統的接收能力，服務範圍可覆蓋一條容納數百人活動的小街或鄉村至一個多達數十萬人口的社區。旱季截流器利用閘板或溢流堰等裝置，在旱天時將受污染的排水截流至附近的污水渠，經污水處理廠處理後再排放出海。在大雨時，旱季截流器會停止運作。一般而言，旱季截流器每年約會有七成時間

6減少污水由雨水收集系統流入海洋的情況，
其餘時間污染物則在大量稀釋的情況下排放出海。

4.7 截至2020年 12 月，全港各區共有 190個旱季截流器（見圖2）。預計及至 2023年，全港將共有 193個旱季截流器。

6 環保署根據天文台的雨量記錄，一年內平均有七成日子為非雨天，預計旱季截流器每年可截取約七成由其收集區經雨水收集系統排出的全年總污染量。
19

圖2：旱季截流器位置圖



氣味控制水凝膠

4.8 渠道氣味多由硫化氫及揮發性有機物產生。氣味控制水凝膠是由渠務署和香港科技大學共同研發的新物料，相關研究自2016年底開始。截至2020年 12月，研究結果顯示，氣味控制水凝膠對抑制渠務系統中的硫化氫濃度有正面效果。至於氣味控制水凝膠對抑制渠務系統中的揮發性有機物的成效，相關研究仍在進行中。

4.9 渠務署會根據個別渠道的情況及引致氣味的物質等各種因素，考慮有關位置（包括經常接獲氣味投訴的位置）是否適合放置氣味控制水凝膠，以期改善個別地區的氣味問題。截至2020年12月，渠務署在全港220個地點的渠道放置了氣味控制水凝膠。然而，氣味控制水凝膠不能改善污水透過雨水收集系統流入海洋造成污染的問題。

20

5

□□□□□□□□

緒論

5.1 本署審研了環保署、屋宇署及渠務署所提供的資料後認為，作為支援部門， 渠務署在查找和轉介駁錯渠個案，以及在實施紓緩措施方面 （包括興建旱季截流器及在渠務系統放置氣味控制水凝膠），表現恰如其份。

5.2 本署對環保署及屋宇署就駁錯渠個案的處理，有以下評論。

環保署

(I) □□□□□□□□

5.3 根據《水污染管制條例》，環保署須提出證據證明住戶或佔用人將污水排放至雨水收集系統，方能將之入罪。環保署人員須進入可疑單位當場查證住所內有污水正在排放，及即時抽取污水樣本進行化驗，並即時進行色水測試以確定排放源頭和最終排放點的關係。然而，有關人士只要在該署人員進入住所時暫停使用相關設施，該署便不可能成功抽取樣本，並根據《水污染管制條例》作出跟進行動（第 **2.12** 段）。本署認同環保署在執行《水污染管制條例》上有實際困難。然而，即使如此，該署亦應盡最大努力，在現行制度和條件下，為減少污水流入近岸造成污染，盡可能按《水污染管制條例》對違法者執法。

5.4 就入屋蒐證方面，環保署表示，本港樓宇渠管錯綜複雜，在缺乏管道圖則而單憑觀察樓宇外牆的排水管，往往未能確定污染源或渠管錯駁位置，因此亦難以達致申請入屋令的要求。再者，按過往經驗，不論是在獲得住戶同意或在有入屋令的情況下進入住所調查， 能成功蒐證的機會不高。故此，如非必要，該署一般不會向法庭申請入屋令（第 **2.12** 段）。本署對環保署就申請入屋令的舉證要求的理解有保留。

5.5 本署認為，若某住戶駁錯渠的情況可在住所外圍觀察得到，則該住戶極有可能不斷將污水排放至事涉大廈雨水井。假如環保署在事涉大廈外牆發現駁錯渠，並在大廈雨水井收集到污水，有關證據雖然未必可達致入罪的舉證門檻，但亦可能作為向法庭申請 入屋令的表證，以作進一步調查。就此，本署認為，環保署 應

徵詢律政司的意見，探討該署憑藉環境證據申請入屋令的可行性，以盡力在現時的法律框架下，就懷疑因駁錯渠而產生的非法排放污水個案作出更深入的調查及蒐證。

5.6 再者，據本署理解，駁錯渠所涉及的僭建物，屬須予以取締類別的僭建物（第2.6段），而根
據《建築物條例》（附錄二），屋宇署有法定權力進入有關處所，以確定該條例的條文是否獲得遵從。若有關處所的佔用人不合作或拒絕讓該署人員進入處所調查，屋宇署可向裁判官提出申請，並在裁判官信納有合理理由懷疑事涉處所的排水渠或污水渠處於欠妥或不衞生狀況的情況下，獲簽發入屋令。本署建議，就進入住所遇到困難的個案，除了由環保署憑藉環境證據向法庭申請入屋令（第5.5段）外，該署亦應考慮與屋宇署採取聯合行動，以提高進入住所調查的機會。

5.7 在個案（一），色水測試結果顯示賓館A有駁錯渠情況，但由於大廈A的公用喉管鋪設複雜，
環保署不能排除有其他污水經同一大廈的公用喉管排入公用雨水渠，故沒有抽取污水樣本以向賓館A提出檢控（第3.4段）。本署認為，環保署在放棄抽取污水樣本前應盡力蒐證，例如查閱大廈A的排水系統圖則，以確定是否尚有其他可能的污水排放源頭。

5.8 對於環保署指，《水污染管制條例》沒有賦予該署權力強制駁錯渠的負責人糾正駁錯渠問題，故
此糾正駁錯渠基本上只能透過屋宇署按《建築物條例》強制相關人士進行糾正工程（第2.15段），本署不表認同。誠然，駁錯渠本身涉及違例建築工程，而正如環保署所述，《水污染管制條例》針對的是違法排放污水的人士（第2.15段）。本署認為環保署對非法排放污水的行為採取執法行動，與屋宇署對違例建築工程採取執法行動，並無牴觸。事實上，該兩署的執法行動相輔相成。本署認為環保署在把駁錯渠問題轉介給屋宇署的同時，亦應盡力就非法排放污水的行為，按《水污染管制條例》採取執法行動。

5.9 長遠而言，環保署應就現時的執法困難，檢討《水污染管制條例》，考慮修訂相關法例以提升該
署的執法效能。

屋宇署

(II) 對駁錯渠個案的處理有嚴重延誤

5.10 在個案（二）及（四），屋宇署於 2009年 10月接獲有關的駁錯渠個案轉介（第3.5
段及第3.11段），惟有關問題及至2020年 12月（逾11 年後）仍未獲糾正（第3.6段，表 4，第(12)項及第3.12段，表6，第(13)項）。在個案（三），屋宇署於2009年11 月接獲有關駁錯渠個案的轉介（第3.8段），有關問題及至2020年（逾10年後）才獲解決（第 3.9 段，表5，第(17)項）。在個案（五），屋宇署於2012年 11 月接獲有關駁錯渠個案的轉介（第3.14段），有關問題及至2020年5月（7年半後）才因事涉樓宇的所有單位已空置及樓宇將於稍後拆卸才可望解決（第3.15段，表7，第(11)項）。上述個案皆顯示，屋宇署對駁錯渠個案的處理有嚴重延誤，該署須採取有效措施，避免同樣情況出現。本署認為，造成延誤的原因，有以下幾點：

(III) □□□□□□□□□□

5.11 屋宇署職員會透過該署的「樓宇狀況資訊系統」監察個案的跟進情況。該署的「進度監察委員會」(成員包括該署的首長級人員)亦會定期監察及跟進未獲遵從的法定命令的工作進度(第 **2.17** 段)。本署認為，雖然屋宇署已訂立不同層次的監察機制，但仍有法定命令在發出後多年仍未獲／才獲遵從(第 **5.10** 段)，可見該機制未能夠發揮預期的效用。

(IV) □□□□□□□□

5.12 在個案(二)，屋宇署於 2009 年 10 月接獲環保署有關大廈 B 懷疑駁錯渠的轉介後，及至 2010 年 3 月(五個月後)才到該大廈進行視察及色水測試(第 **3.5** 段)。在個案(四)，屋宇署於 2009 年 10 月接獲環保署有關大廈 D 懷疑駁錯渠的轉介(第 **3.11** 段)。該署雖於 2010 年 3 月(五個月後)向大廈 D 的業主發勸諭信，敦促他們進行所需維修，但及至 2013 年 1 月(接獲轉介逾三年後)才與環保署進行聯合視察及色水測試(第 **3.11** 段)。在個案(五)，屋宇署於 2012 年 11 月接獲環保署有關大廈 E 的駁錯渠的轉介(第 **3.14** 段)，但及至 2013 年 8 月(九個月後)才與環保署及渠務署進行聯合視察及色水測試(第 **3.15** 段，表 **7**，第**(1)**項)。本署認為，屋宇署在接獲有關駁錯渠的投訴或轉介後，應及早展開調查以確定有否駁錯渠問題，以便採取相應的執法行動，避免問題惡化。

(V) □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

5.13 在個案(二)，屋宇署於 2014 年 12 月與環保署進行聯合視察及色水測試後，及至 2019 年 7 月(約四年半後)才再與該署進行聯合視察及色水測試(第 **3.6** 段，表 **4**，第**(4)**至**(5)**項)。在個案(三)，屋宇署於 2011 年 7 月進行覆查；及至 2014 年 10 月(逾三年後)才再作覆查(第 **3.9** 段，表 **5**，第**(6)**至**(7)**項)；該署其後於 2015 年 11 月向法團 C 發警告信，但及至 2018 年 12 月(三年後)才進行覆查(表 **5**，第**(9)**至**(10)**項)。在個案(四)，屋宇署於 2016 年 7 月接獲顧問公司 I 就進行代辦工程所提交的初步調查報告後，及至 2019 年 9 月(逾三年後)才再就個案作出跟進(第 **3.12** 段，表 **6**，第**(6)**至**(8)**項)。在個案(五)，屋宇署於 2015 年 8 月向渠務署索取大廈 E 鄰近的公用污水渠圖則後，及至 2020 年 5 月(逾四年半後)因該大廈所有單位已空置並等待拆卸，而須暫緩代辦工程(第 **3.15** 段，表 **7**，第**(8)**及**(11)**項)。

5.14 屋宇署解釋，以上的個案在數年間未有明顯進展主要是由於負責有關個案的職員需處理其他涉及樓宇安全及更迫切的個案(包括僭建物和樓宇失修或欠妥的舉報)，以及積壓的個案(第 **2.18**、**2.19**、**3.7**、**3.10**、**3.13** 及 **3.16** 段)。屋宇署需就重大樓宇安全問題調配人手進行特別行動，因而影響其他工作的進度(第 **2.18** 段)，本屬無可厚非。然而，該些個案在數年間一直沒有進展，難免令人懷疑該署未有妥善分配人手處理駁錯渠問題。事實上，根據屋宇署對僭建物的執法政策，駁錯渠屬須予以取締類別的僭建物(第 **2.6** 段)，但有關個案在數年間沒有進展，情況極不理想。本署促請屋宇署汲取經驗，在處理涉及重大樓宇安全問題的同時，亦應安排人手持續處理其他涉及須予以取締類別的僭

建物的工作。

(VI) □□□□□□□

5.15 在個案（三），屋宇署在 2010 年 7 月向法團 C 發出修葺令（第 **3.9** 段，表 **5**，第 **(2)** 項）後的八次覆查中，皆發現駁錯渠問題未獲糾正（表 **5**，第 **(4)**、**(6)** 及 **(7)** 項），惟未有向法團 C 發警告信。該署其後於 2015 年 10 月的覆查中，發現駁錯渠問題仍未獲糾正（表 **5**，第 **(8)** 項），才於翌月（2015 年 11 月，即發出修葺令後逾五年）向法團 C 發警告信（表 **5**，第 **(9)** 項）。在個案（四），屋宇署覆查發現駁錯渠問題未獲糾正（第 **3.12** 段，表 **6**，第 **(3)** 項）六個月後，才向大廈 D 各單位業主發警告信（表 **6**，第 **(4)** 項）。本署認為，若駁錯渠問題在法定命令的期限屆滿後仍未獲糾正，屋宇署應果斷執法，促使有關業主盡快糾正駁錯渠問題。

(VII) □□□□□□□□□□□□□□

5.16 個案（四）及（五）所涉的大廈皆無業主立案法團（第 **3.11** 及 **3.14** 段）。就該些大廈的駁錯渠問題，屋宇署先後向有關大廈業主發勸諭信、修葺令、警告信及／或進行代辦工程的信函（第 **3.11** 段、**3.12** 段，表 **6**，第 **(1)**、**(2)**、**(4)**、**(5)**、**(10)** 和 **(11)** 項及第 **3.15** 段，表 **7**，第 **(2)** 至 **(4)** 和 **(7)** 項），惟有關業主並無作出回應。本署同意，沒有 業主立案法團的大廈業主要自行協調以遵從屋宇署發出的法定命令，並不容易。屋宇署向本署表示，該署會按業主意願將個案轉介給民政總署以協助有駁錯渠問題的大廈成立業主立案法團，令業主可更妥善地統籌和協調渠管糾正工程，而在 個案（四）及（五），屋宇署於 2015 年 12 月給大廈 D 各單位業主的警告信（表 **6**，第 **(4)** 項）及 2014 年 5 月給大廈 E 各單位業主的警告信（表 **7**，第 **(4)** 項）中，指出他們如需進一步指導，或需協助履行命令，可向該署或 民政總署查詢，惟因有關業主 未曾表示欲成立業主立案法團或在籌組業主立案法團上遇到困難，故該署未有主動把有關個案轉介予民政總署跟進 （第 **3.13** 及 **3.16** 段）。本署認為，屋宇署現時只是依賴有關業主自行聯絡民政總署，以及按業主意願將有關個案轉介給民政總署跟進，做法不夠積極。該署應在與有關業主溝通時，主動介紹民政總署就協助成立業主立案法團的服務。

5.17 鑑於駁錯渠問題可以構成嚴重衞生或環境滋擾（第 **2.6** 段），本署建議就沒有成立業主立案法團或任何居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈 （即「三無大廈」）的駁錯渠問題，屋宇署應 參考該署就協助「三無大廈」業主遵從消防安全指示的做法， 主動把有駁錯渠問題的個案轉介給民政總署，以便該署協助業主成立業主立案法團及就遵從有關法定命令提供意見，以及安排駐屋宇署的社工支援服務隊向有需要的業主提供協助（包括協調大廈居民進行所需的檢驗及工程、幫助申請合適的財政支援計劃等）。此外，本署建議屋宇署加強向不遵從法定命令的「三無大廈」業主提出檢控，以促使他們盡快安排糾正工程。該署亦須考慮及早為該些存在嚴重環境衞生滋擾及風險且明顯欠缺維修進展的大廈安排代辦工程，以盡早消除駁錯渠問題。

其他方面

(VIII) □□□□□□□□□□□

5.18 雖然旱季截流器能堵截流入雨水收集系統的污水，而氣味控制水凝膠能減輕已排放入雨水收集系統的污水所產生的臭味（第 **4.6** 及 **4.8** 段），惟有關措施僅屬紓緩措施。本署認為，從源頭處理駁錯渠問題才是治本之道。本署鼓勵環保署、屋宇署及渠務署繼續努力，主動查找駁錯渠問題，積極地就已證實的駁錯渠問題採取執法行動，以及繼續推行公眾宣傳教育，從源頭根治問題。

建議

5.19 綜合以上評論，申訴專員分別建議環保署及屋宇署：

環保署

(1) 徵詢律政司的意見，探討該署憑藉環境證據申請入屋令的可行性（第 **5.5** 段）；

(2) 考慮就進入住所遇到困難的個案，與屋宇署採取聯合行動，以提高進入住所調查的成功率（第 **5.6** 段）；

(3) 檢討《水污染管制條例》，考慮修訂相關法例以提升該署執法效能（第 **5.9** 段）；

屋宇署

(4) 檢視法定命令在期限屆滿時仍未獲遵從的個案，制訂清理積壓個案時間表（第 **5.10** 段）。如有需要，該署應考慮就長期人手不足的問題，要求政府增撥資源（第 **5.14** 段）；

(5) 改良監察個案進度的機制（第 **5.11** 段），以及早進行實地調查，並果斷地採取執法行動（第 **5.12** 及 **5.15** 段）；

(6) 考慮主動把涉及「三無大廈」的駁錯渠個案轉介給民政總署，並 安排駐屋宇署的社工支援服務隊向有需要的業主提供協助（第 **5.17** 段）；

(7) 加強向不遵從法定命令的「三無大廈」業主提出檢控（第 **5.17** 段）；以及

(8) 考慮及早為該些存在嚴重環境衛生滋擾及風險且明顯欠缺維修進展的大廈安排代辦工程（第 **5.17** 段）。

鳴謝

5.20 本署進行調查期間，獲環保署、屋宇署及渠務署盡力配合，申訴專員謹此致謝。

申訴專員公署

檔案: **OMB/DI/440**

2021 年 **3** 月

[illegible]

9. 禁止排入公用污水渠和公用排水渠的排放

(1) 除第12條另有規定外，任何人將任何物質排放入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，即屬犯罪，但下述情況則屬例外 ——

(a) 將住宅污水排放入公用污水渠或公用排水渠，而該公用污水渠或公用排水渠 ——

(i) 是歸政府名下並由政府保養，作為用以輸送髒水的污水渠或排水渠；

(ii) 是將排放引入歸政府名下並由政府保養，作為用以輸送髒水的污水渠或排水渠的公用污水渠或公用排水渠；或

(iii) 是將污水送往廢水處理設施的，而來自該設施的排放，是領有牌照的； *(由1993年第83號第6條代替)*

(aa) 將住宅污水排放入監督藉憲報公告指定作為用以輸送髒水或地面排水的 ——

(i) 公用污水渠；或

(ii) 公用排水渠；或 *(由1990年第67號第5條增補。由1993年第83號第6條修訂)*

(b) 將沒有污染的水排放入 ——

(i) 公用污水渠；或

(ii) 公用排水渠，

以輸送地面排水。 *(由1990年第67號第22條修訂)*

(2) 除第12條另有規定外，凡有任何物質在違反第(1)款的情況下從任何處所排放入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，則除任何可能犯了第(1)款所訂罪行的其他人外，該處所的佔用人亦屬犯罪。 *(由1990年第67號第5及22條修訂)*

(3) 在第(1)款中 ——

住宅污水 (domestic sewage)指在住戶居住或在工作地方的人家居使用廁所、水廁、浴缸、淋浴器、洗滌盆、盥洗盆或其他衞生設備而產生的某一類別及某一數量的廢物，但不包括 ——

(a) 來自廢水處理設施的固體殘餘物；

(b) 來自使用電動或機動設備操作的廢水處理設施的流出物；或

(c) 受《食物業規例》(第132章，附屬法例X)規限的食物業所產生的廢物； *(由1993年第83號第6條代替。由1999年第78號第7條修訂；編輯修訂——2018年第3號編輯修訂紀錄)*

沒有污染的水 (unpolluted water)指 ——

(a) 來自建築物的任何部分(包括從屬於建築物的地方)的雨水；

(b) 不含任何有毒、有害或污染物質的水。

(4) 本條並不適用於 ——

(a) *(由1990年第67號第5條廢除)*

(b) 作下列用途的水 ——

(i) 救火；

(ii) 與生命或財產受危害的事故相關連者；

(iii) 清洗街道、大道及其他地方。

11. 罰則

(1) 任何人犯第8(1)、8(2)、9(1)或9(2)條所訂的罪行，可處監禁6個月，而——

(a) 如屬第一次定罪，並處罰款$200,000；

(b) 如屬第二次定罪或其後定罪，並處罰款$400,000，

此外，如該項罪行屬持續罪行，則可就法庭已獲得證明並信納該罪行持續的期間，另處每天罰款$10,000。 *(由1990年第67號第7及22條修訂；由1993年第83號第7條修訂)*

(2) 任何人如犯有第8(1A)條所訂的罪行或因將任何有毒或有害物質排放入公用污水渠或公用排水渠而犯有第9(1)或(2)條所訂的罪行，則——

(a) 如屬第一次定罪，可處罰款$400,000及監禁1年；

(b) 如屬第二次定罪或其後定罪，可處罰款$1,000,000及監禁2年，

此外，如該項罪行屬持續罪行，則可就法庭已獲得證明並信納該罪行持續的期間，另處每天罰款$40,000。 *(由1993年第83號第7條增補)*

37. 獲授權人員進入處所等的權力

(1) 除第(2)款另有規定外，獲授權人員為施行本條例，可無須手令而進入任何地方或處所或截停並登上任何船隻——

(a) 如他有理由懷疑在違反第8(1)或(1A)條的情況下，有物質已從或已在該處或正從或正在該處排放或沉積入香港水域或內陸水域，或在違反第9(1)條的情況下，有物質已從或已在該處或正從或正在該處排放或沉積入任何公用污水渠或公用排水渠；

(b) 如有物質依據牌照如(a)段所述正從或正在該處排放或沉積，而不論是否懷疑第8或9條遭違反；

(c) 如他有理由相信在該處有任何物件相當可能是或相當可能含有犯本條例所訂罪行的證據。

(2) 任何獲授權人員如無裁判官根據第(3)款發出的手令，不得根據第(1)款進入任何住用處所(不包括該等處所內設有私人廢水處理設施的部分)或登上任何全部或主要作住宅用途的船隻。 *(由1993年第83號第24條修訂)*

(3) 裁判官如根據經宣誓而作的告發信納有合理理由懷疑有下述事情，則可發出手令，賦權任何獲授權人員進入任何住用處所或登上任何全部或主要作住宅用途的船隻——

(a) 在違反第8(1)或(1A)條的情況下，有任何物質正從或已從該等處所或該船隻排放或沉積入香港水域或內陸水域；或

(b) 在違反第9(1)條的情況下，有任何物質正從或已從該等處所或該船隻排放或沉積入任何公用污水渠或公用排水渠；

(c) 該等處所或該船隻上有任何物件相當可能是或相當可能含有犯本條例所訂罪行的證據。

(3A) 凡獲授權人員或獲授權代理人有合理理由相信為進行第13A條所指或規例所授權的任何工程而有需要，他可在無手令的情況下進入須進行任何檢查、測量或工程的任何地方或處所，或進入為該目的而須取道的任何地方或處所。 *(由1993年第83號第24條增補)*

(3B) 獲授權人員或獲授權代理人如無裁判官根據第(3C)款發出的手令，不得根據第(3A)款進入任何住用處所。 *(由1993年第83號第24條增補)*

(3C) 裁判官如根據經宣誓而作的告發，信納為第13A條或為規例所授權的目的而有需要進入任何處所，可發出手令，賦權獲授權人員或獲授權代理人進入該處所。 *(由1993年第83號第24條增補)*

(4) 任何獲授權人員或獲授權代理人在進入任何地方或處所，或登上任何船隻時 ——

(a) 如被要求出示身分證明及出示其根據本條例獲得監督授權的證據，須出示該等證據；及

(b) 在根據第(3)或(3C)款需要有手令才可進入的情況下，須出示該手令。 *(由1993年第83號第24條修訂)*

(由1990年第67號第22條修訂)

39. 樣本分析

(1) 任何物質的樣本的分析證明書，在本條所列明的關於樣本的程序已獲遵從或已在合理切實可行範圍內獲大致上遵從的情況下，可在根據本條例進行的任何法律程序中提出作為證據，而該分析證明書即作為其內所述事實的證據，直至相反證明成立為止。

(2) 任何獲授權人員如根據第(1)款抽取任何物質的樣本，須 ——

(a) 將該樣本分成3個大致相等的部分；

(b) 將各部分樣本放置在不同的容器內，並在各容器上加上適當標記或標識；

(c) 確保看來是從其中抽取樣本的處所的佔用人，或其受僱人或代理人 ——

(i) 獲交給可由該人或其受僱人或代理人選擇的其中一份樣本，如此舉並非合理切實可行，則獲交給或獲掛號郵遞送達由該人員選擇的其中一份樣本；及

(ii) 獲告知另外2份樣本其中一份是擬呈交化驗師分析的；

(d) 將餘下的2份樣本，一份由其親自呈交化驗師分析，另一份則保留以作比較，但如證明分析並不需要則例外。

(3) 化驗師一俟完成分析，即須將載有分析結果的證明書提交予監督或第(2)(c)款所提述的人，或其僱員或代理人。 *(由1993年第83號第26條修訂)*

(4) 根據第(3)款發出的證明書，須由化驗師簽署，但有關的分析可由根據該化驗師指示而行事的人作出；任何看來是由該化驗師簽署的證明書，均須推定是由該化驗師簽署的，直至相反證明成立為止。

(5) 在本條中，**化驗師** (analyst)一詞，指政府化驗師或為施行本條而由總督委任為化驗師的人。

(6) 總督根據第(5)款作出的委任須在憲報公布。

22. 建築事務監督的權力

(1) 除第(1A)款另有規定外，建築事務監督或獲授權人員可在任何時間進入任何處所或土地，如有需要，可在有警務人員在場的情況下，破門進入任何處所，以 —— *(由2012年第24號第4條修訂)*

(a) 確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工建築的土地是否構成危險或可變得危險； *(由1980年第72號第7條修訂)*

(b) 檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程、排水系統、污水工程或污水系統； *(由1959年第44號第8條修訂；由1982年第41號第7條修訂；由2012年第24號第4條修訂)*

(c) 確定本條例的條文或根據本條例所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從；

(d) 進行或安排進行他根據本條例獲授權進行的任何工程。 *(由1959年第44號第8條修訂)*

(1A) 建築事務監督或獲授權人員須 ——

(a) 已獲處所或土地的擁有人或佔用人准許進入，或已獲看來是控制或管理處所或土地的人准許進入；或

(b) 已根據第(1B)款獲得手令，

否則不得根據第(1)款進入該處所或土地，或破門進入該處所，但如情況緊急，則不在此限。 *(由2012年第24號第4條增補)*

(1B) 裁判官如根據經宣誓而作的告發，信納 ——

(a) 有合理理由懷疑 ——

(i) 已經或正在對任何處所或土地進行的建築工程符合以下情況 ——

(A) 該工程嚴重偏離建築事務監督根據本條例批准的圖則，或嚴重偏離根據簡化規定須呈交予建築事務監督的圖則，或該工程與該圖則嚴重相歧；或

(B) 該工程不符合由規例訂立的結構穩定性、公眾衞生或消防安全標準；

(ii) 該處所的用途已更改，而該項更改屬違反第25(1)或(2)條；

(iii) 該處所或土地已變得危險，或可變得危險；

(iv) 該處所或土地的排水渠或污水渠處於欠妥或不衞生的狀況；或

(v) 根據本條例送達的通知或命令未獲遵從；

(b) 建築事務監督或獲授權人員 ——

(i) 被拒進入該處所或土地；或

(ii) 已經在最少2個不同的日子到達該處所或土地，但仍不能進入該處所或土地；及

(c) 擬申請手令的通知，已送達該處所或土地的擁有人或佔用人，

則可發出手令，授權建築事務監督或獲授權人員為第(1)款所述的任何目的，進入及(如有必要)破門進入該處所，或進入該土地。 *(由2012年第24號第4條增補)*

(1C) 根據第(1B)款發出的手令須指明 ——

(a) 尋求進入的處所或土地；

(b) 進入該處所或土地的目的；

(c) 獲授權進入該處所或土地的人的姓名，及以何身分進入；及

(d) 手令的發出日期。 *(由2012年第24號第4條增補)*

(1D) 建築事務監督或獲授權人員如按根據第(1B)款發出的手令，進入或破門進入任何處所，或進入任何土地，則須向以下人士出示該手令，以供查閱：該處所或土地的擁有人或佔用人，或看來是控制或管理該處所或土地的人。 *(由2012年第24號第4條增補)*

(1E) 建築事務監督或獲授權人員在根據本條進入任何處所或土地時，可帶同其認為為進入該處所或土地而需要的任何人。 *(由2012年第24號第4條增補)*

(1F) 建築事務監督或獲授權人員如根據本條進入任何無人佔用的處所或土地，在離開之時，須在有效防禦侵入者方面，令該處所或土地的狀況一如其進入該處所或土地時所察覺的狀況一樣。 *(由2012年第24號第4條增補)*

(1G) 根據第(1B)款發出的手令持續有效，直至需要進入有關處所或土地的目的已達成為止。 *(由2012年第24號第4條增補)*

(2) 為施行第(1)款 ——

(a) 註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商須提供通往任何建築工程或街道工程每一部分的通道；及 *(由2008年第20號第18條代替)*

(b) 建築事務監督或獲授權人員可採取其認為需要的步驟，包括弄開缺口和取走合理樣本。 *(由1959年第44號第8條修訂；由2012年第24號第4條修訂)*

(3) 建築事務監督可藉書面命令，規定認可人士進行命令所指明的測試。 *(由1974年第52號第9條修訂)*

(4) 建築事務監督可為施行本條例而指明任何表格。 *(由1993年第68號第13條增補)*

(5) 在本條中 ——

獲授權人員 (authorized officer)指獲建築事務監督就第(1)款所述的任何目的，而以書面授權的公職人員。 *(由2012年第24號第4條增補)*

24. 拆卸、移去或改動建築物、建築工程(根據簡化規定展開的小型工程除外)或街道工程的命令

(由2008年第20號第20條修訂)

(1) 凡有任何建築物在違反本條例任何條文的情況下建成，或有任何建築工程或街道工程曾經或正在於違反本條例任何條文的情況下進行，建築事務監督可藉書面命令規定 ——

(a) 拆卸該建築物、建築工程或街道工程；或

(b) *(由1993年第43號第6條廢除)*

(c) 對該建築物、建築工程或街道工程作出所需的改動，使其符合本條例條文，或以其他方式使違反本條例條文的情況得以終止，

並就每一個案，指明須展開和完成命令所規定進行的拆卸、改動或工程的期限。 *(由1966年第16號第7條修訂；由1993年第43號第6條修訂)*

(1A) 第(1)款並不就根據簡化規定展開的小型工程而適用。*(由2008年第20號第20條增補)*

(2) 根據第(1)款作出的命令須按下列規定送達——

(a) 就建築物或建築工程而言，除第(2A)款另有規定外，送達有關建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所的擁有人；

(b) 就街道工程而言，送達臨街處所擁有人；及

(c) 就標的為招牌的建築工程而言，送達——

(i) (如該招牌已或正為某人而豎設)該人；或

(ii) (如不能尋獲該人)在該招牌出租的情況下會收取任何租金或其他金錢代價或正收取該等租金或其他金錢代價的人；或

(iii) (如不能尋獲第(i)及(ii)節所提述的人)已經或正在豎設該招牌所在的土地或處所的擁有人。*(由2004年第15號第21條代替)*

(2A) 凡第(2)(a)款所提述的建築物或建築工程——

(a) 與該建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所以外的土地或處所(在本條中稱為**其他土地或處所**)相連；及

(b) 由該其他土地或處所的擁有人或佔用人佔用或使用，

則第(2)(a)款不適用，而在此情況下，根據第(1)款就該建築物或建築工程作出的命令須送達該其他土地或處所的擁有人。*(由2004年第15號第21條增補)*

(2B) 第(2)(a)及(2A)款對建築工程的提述不包括對標的為招牌的建築工程的提述。*(由2004年第15號第21條增補)*

(2C) 如建築事務監督根據第(2)(a)、(b)或(c)(iii)或(2A)款送達命令，而——

(a) 該命令已按照第(2)(a)或(c)(iii)款送達任何土地或處所的擁有人，建築事務監督可安排將該命令在土地註冊處針對該土地或處所而註冊；

(b) 該命令已按照第(2)(b)款送達臨街處所擁有人，建築事務監督可安排將該命令在土地註冊處針對有關街道工程所關乎的臨街處所擁有人的處所而註冊；或

(c) 該命令已按照第(2A)款送達其他土地或處所的擁有人，建築事務監督可安排將該命令在土地註冊處針對該其他土地或處所而註冊。*(由2004年第15號第21條增補)*

(3) 如根據第(1)款作出的命令不獲遵從，建築事務監督可拆卸或改動或安排拆卸或改動該建築物、建築工程或街道工程。*(由1986年第283號法律公告修訂；由1993年第43號第6條修訂)*

(4) 除第(4A)款另有規定外，根據第(3)款就有關命令所關乎的建築物、建築工程或街道工程進行的拆卸或改動的費用，可向下列人士追討——

(a) (如命令已按照第(2)(a)或(c)(iii)款送達任何土地或處所的擁有人)該擁有人；

(b) (如命令已按照第(2)(b)款送達臨街處所擁有人)該等臨街處所擁有人；

(c) (如命令已按照第(2)(c)(i)或(ii)款送達某人)該人；或

(d) (如命令已按照第(2A)款送達其他土地或處所的擁有人)該擁有人。*(由2004年第15號第21條代替)*

(4A) 凡命令已按照第(2C)款在土地註冊處註冊，根據第(3)款就有關命令所關乎的建築物、建築工程或街道工程進行的拆卸或改動的費用，可向下列人士追討——

(a) (如命令已按照第(2)(a)或(c)(iii)款送達任何土地或處所的擁有人)在該項拆卸或改動完成之日是該土地或處所的擁有人的人；

(b) (如命令已按照第(2)(b)款送達臨街處所擁有人)在該項拆卸或改動完成之日是有關街道工程所關乎的臨街處所擁有人的人；或

(c) (如命令已按照第(2A)款送達其他土地或處所的擁有人)在該項拆卸或改動完成之日是該其他土地或處所的擁有人的人。 *(由2004年第15號第21條增補)*

(4B) 凡根據第(4)或(4A)款向臨街處所擁有人追討拆卸或改動的費用，建築事務監督須按下列方法分攤該等費用 ——

(a) (如屬私家街道)按各臨街處所擁有人所擁有的處所的臨街寬度分攤；或

(b) (如屬通路)平均分攤。 *(由2004年第15號第21條增補)*

(4C) 一份看來是由建築事務監督簽署並述明根據第(3)款進行的拆卸或改動的完成日期的證明書，即為該事實的表面證據。 *(由2004年第15號第21條增補)*

(5) *(由1993年第43號第6條廢除)*

(6) 第(1)款的效力，受《私營骨灰安置所條例》(第630章)第112條所規限。 *(由2017年第8號第117條及2017年第4號編輯修訂紀錄增補)*

(由1959年第44號第10條代替)

28. 排水

(1) 除規例另有規定外，任何建築物的所有排水工程須由該建築物的擁有人進行，並達致建築事務監督滿意的程度，以及須符合規例。 *(由1959年第44號第12條修訂)*

(2) 凡建築事務監督認為任何一組建築物聯合排水可能較各自排水更為有利，他可 ——

(a) 藉向該等建築物的擁有人送達的書面命令，規定根據經他批准的聯合排水計劃而進行所需的排水工程；或

(b) 進行或安排進行該等工程，並向該等擁有人追討工程費用。

(3) 凡建築事務監督認為任何建築物的排水渠或污水渠不足夠或處於欠妥或不衞生的狀況，他可藉向該建築物的擁有人送達的書面命令，規定在命令所指明的期限之內 ——

(a) 進行命令所指明的排水工程；

(b) 委任一名認可人士進行如此指明的關於該建築物的排水渠或污水渠的勘測；及

(c) 將根據勘測結果所提出的進行排水工程以補救不足夠或欠妥或不衞生的狀況的建議，呈交建築事務監督批准。 *(由1992年第42號第3條修訂；由1992年第77號第3條修訂)*

(4) 凡有排水工程建議依據第(3)款所指的命令呈交，建築事務監督可 ——

(a) 批准該等建議；

(b) 規定就該等建議作出修訂或以其他建議取代；或

(c) 拒絕批准該等建議。 *(由1992年第77號第3條代替)*

(5) 建築事務監督在批准根據第(3)款規定呈交的任何排水工程建議時，可藉向該款所提述的擁有人送達的書面命令，規定在命令所指明的期限之內進行經批准的工程。 *(由1992年第77號第3條增補)*

(6) 根據本條作出的命令所指明的所有勘測的進行，須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。 *(由1992年第77號第3條增補)*

(6A) 建築事務監督可在根據本條送達命令後，安排將命令以註冊摘要的方式在土地註冊處針對命令所關乎的建築物而註冊。 *(由1996年第55號第8條增補)*

(7) 如不能尋獲第(3)款所提述的擁有人，或該擁有人沒有遵從根據本條送達的命令內的任何規定，或如第(1)或(6)款的規定不獲遵從，又或如根據本條呈交的建議被拒絕批准，則建築事務監督可無須再行通知而進行或安排進行——

(a) 命令所指明的所有排水工程或勘測或其任何部分；

(b) 他認為必需或合宜的其他勘測；及

(c) 他在顧及關於該建築物排水渠或污水渠的勘測結果後(不論該項勘測由第(3)款所提述的擁有人或由建築事務監督進行)，認為為補救不足夠或欠妥或不衛生的狀況而必需或合宜的排水工程，

而除第(7A)款另有規定外，該排水工程或勘測的費用可向該擁有人追討。 *(由1992年第77號第3條增補。由1996年第55號第8條修訂。編輯修訂——2017年第3號編輯修訂紀錄)*

(7A) 如命令已按照第(6A)款在土地註冊處註冊，則由建築事務監督根據第(7)款進行或安排進行的任何排水工程或勘測的費用，可向在排水工程或勘測(視屬何情況而定)完成之日是命令所關乎的建築物的擁有人的人追討。 *(由1996年第55號第8條增補)*

(7B) 一份看來是由建築事務監督簽署並述明根據第(7)款進行的任何排水工程或勘測的完成日期的證明書，即為該事實的表面證據。 *(由1996年第55號第8條增補)*

(8) 如有緊急情況，建築事務監督可在通知或不通知第(3)款所提述的擁有人的情況下，進行或安排進行他覺得因該緊急情況而必需的排水工程，而有關費用可向該擁有人追討。 *(由1992年第77號第3條增補)*

(9) 如建築事務監督決定某個別情況屬緊急情況，則該項決定即為最終決定，並對所有人具約束力。 *(由1992年第77號第3條增補)*

(由1959年第44號第12條修訂)

40. 罪行

(1AA) 任何人明知而違反第14(1)條，即屬犯罪，而如屬建築工程(小型工程除外)或街道工程的情況，一經定罪——

(a) 可處罰款$400,000及監禁2年；及

(b) 可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款$20,000。 *(由2008年第20號第28條代替)*

(1AB) 任何人犯第4A(2)或9AA(2)條所訂罪行，一經定罪，可處第6級罰款。 *(由2008年第20號第28條增補)*

(1) 任何人違反第21(1)條，即屬犯罪，一經定罪—— *(由2004年第15號第31條修訂)*

(a) 可處第6級罰款及監禁2年；及

(b) 可就經證明並令法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款$5,000。 *(由1979年第24號第3條代替)*

(1A) 任何人違反第22(2)(a)、24B(14)或27(5)(a)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第2級罰款及監禁6個月。 *(由1979年第24號第3條增補。由1990年第91號第6條修訂)*

(1B) 任何人 ——

(a) 違反第30(1)或31(1)條；或

(b) 無合理辯解而沒有遵從根據第19(2)、20(2)、22(3)、23、25(2)、26(1)、26A(1)或(3)、27A(1)或(2B)、27C(1)或(4)、28(2)(a)或(3)或(5)、29(2)(a)、29A(2)、30(3)或31(2)(a)條送達他的命令， *(由1992年第77號第4條修訂；由1996年第55號第9條修訂；由2004年第15號第31條修訂)*

即屬犯罪，一經定罪 ——

(i) 可處第5級罰款及監禁1年；及

(ii) 如屬沒有遵從根據第23、25(2)、26(1)、26A(1)或(3)、27A(1)或(2B)、27C(1)或(4)或28(3)或(5)條送達他的命令而構成的罪行，可就經證明並令法庭信納該命令不獲遵從的情況持續的每一天，另處罰款$5,000。 *(由1979年第24號第3條增補。由1980年第72號第15條修訂；由1992年第77號第4條修訂；由1996年第55號第9條修訂；由2004年第15號第31條修訂)*

(1BA) 任何人無合理辯解而沒有遵從根據第24(1)條送達予他的命令，即屬犯罪，一經定罪 ——

(a) 可處罰款$200,000及監禁1年；及

(b) 可就經證明並令法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款$20,000。 *(由2004年第15號第31條增補)*

(1BB) 任何人無合理辯解而沒有遵從根據第24AA(1)條送達予他的命令，即屬犯罪，一經定罪 ——

(a) 可處第5級罰款及監禁3個月；及

(b) 可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款$5,000。 *(由2008年第20號第28條增補)*

(1BC) 任何人無合理辯解而沒有遵從根據第30B(3)、(4)、(5)或(6)條送達予該人的通知，即屬犯罪，一經定罪 ——

(a) 可處第5級罰款及監禁1年；及

(b) 可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款$5,000。 *(由2011年第16號第28條增補)*

(1BD) 任何人無合理辯解而沒有遵從根據第30C(3)或(4)條送達予該人的通知，即屬犯罪，而在符合第(1BE)款規定下，一經定罪 ——

(a) 可處第4級罰款及監禁3個月；及

(b) 可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款$2,000。 *(由2011年第16號第28條增補)*

(1BE) 建築事務監督於就第(1BD)款所訂罪行針對任何人提起法律程序前，須向該人送達附表7所描述的罰款通知書。 *(由2011年第16號第28條增補)*

(1BF) 附表7就罰款通知書具有效力。 *(由2011年第16號第28條增補)*

(1BG) 行政長官會同行政會議可藉在憲報刊登的公告修訂附表7。 *(由2011年第16號第28條增補)*

(1C) 任何人 ——

(a) 無合理辯解而沒有遵從根據第32(2)條送達他的命令；或